

تاريخ إصدار التقرير: 2024-11-12
 رمز إيداع التقرير:

الرقم المرجعي للتقرير: 11533
 رقم الهاتف: 920003200
 المملكة العربية السعودية

هوية المقيم المعتمد			
01/03/1437	تاريخ الترخيص	موسى بن عبد العزيز موسى	معتمد التقرير
05/03/1447	تاريخ انتهاء الترخيص	1210000062	رقم ترخيص المنشأة
نطاق العمل			
الشركة السعودية لاعادة التمويل العقاري	اسم العميل	تساهيل العقار	العميل
الاستخدام الحالي	فرضية التقييم	الجهة المسند لها هذا التقرير	المستخدمين الآخرين
القيمة السوقية	أساس القيمة	التمويل	الغرض من التقييم
2024-11-12	تاريخ التقرير	2024-11-12	تاريخ التقرير
2024-11-12	تاريخ التكلفة	سالم مسعود العجمي	رقم التكلفة
تقرير ملخص			نوع التقرير
عملة التقييم			
ريال سعودي (رس)			
المعايير المهنية			
تم إعداد هذا التقرير وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS السارية من 31 يناير 2022 الصادرة عن مجلس المعايير الدولية IVSC والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين			
اقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح			
هذه الوثيقة المعدة من قبل شركة رواج وشريكه للتقييم العقاري ليس لدينا بها أي اهتمامات حالية أو مستقبلية، نحن كشركة مرخصة لمزاولة مهنة التقييم العقاري تحت مظلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين			
الأصل محل التقييم			
فيلا			الأصل محل التقييم
نسبة اكتمال البناء : 100 %	<input type="checkbox"/> اخرى	<input type="checkbox"/> تحت الإنشاء	<input checked="" type="checkbox"/> مستخدم
			<input type="checkbox"/> جديد
			حالة المبنى

تفاصيل موقع العقار

المدينة	الرياض	الحي	العروة	الشارع	أبي المهد المقدسي
رقم القطعة	255	رقم المخطط	2153	رقم البلوك	بدون
اسم المخطط	العروة	استخدام العقار	سكني	إحداثيات الموقع	E:46.66961311391304 N:24.539187705830926
اسم المالك	الشركة السعودية لإعادة التمويل العقاري	رقم الصك	210103039985	تاريخ الصك	1439/8/17
رخصة البناء	1429/8609	تاريخ رخصة البناء	1429/7/3	عمر العقار	33 سنة
رقم محضر التجزئة		حالة البناء	جيد	حالة الإشغال	مأهول

وصف العقار

العقار عبارة عن فيلا دورين وملحق علوي وملحق ارضيه مكونه من : ملحق خارجيه مشب وحمام ومطبخ ومستودع وجلس نساء وحمام ومخزن الدور الأرضي مجلس ومقלט وصاله ومطبخ ومجلس نساء وثلاث غرف وثلاث حمامات الدور الأول شقتين كل شقه مدخلين تتكون من مجلس ومقלט وصاله ومطبخ وغرفتين نوم وحمامين الملحق العلوي شقتين كل شقة تتكون من مجلس ومقלט ومطبخ وغرفتين نوم وحمامين

حدود واطوال العقار

الجهة	طول ضلع الأرض	الوصف	الواجهات	المساحات
شمالي	قطعة رقم 253	30	بروفایل	مساحة الأرض 930
جنوبي	قطعة رقم 257	30	بروفایل	مساحة المباني 1402
شرقي	قطعة رقم 254	31	بروفایل	الملاحق 500.00
غربي	شارع عرض 20 م	31	بروفایل	عدد الادوار 2.5

معلومات رخصة البناء

مطابق لرخصة البناء	نعم <input checked="" type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/>	حدود المعاينة	معاينة داخلية وخارجية
--------------------	---	---------------	-----------------------

ملاحظات

جميع مسطحات البناء أكبر مما ذكر بالرخصة وتم احتسابها تقديرياً، الملحق العلوي مبني بنسبة 97.43% وهو مخالف لأنظمة البناء.

مكونات العقار				
دورات مياه	مطبخ	غرف نوم	غرف طعام	مجالس
0	0	0	0	5
قبو	غرفة حارس	غرفة خادمة	حديقة	جاكوزي
0	0	0	0	0
مستودع	مسبح	ملاعب اطفال	موقف سيارات	الصالات
0	0	0	0	0
اخرى				شرفة / بلكونة
0				

تصنيف مستوى تشطيبات البناء			
مستوى التشطيب			
<input type="checkbox"/> بدون تشطيب	<input checked="" type="checkbox"/> تشطيب عادي	<input type="checkbox"/> تشطيب متوسط	<input type="checkbox"/> تشطيب فاخر
الأبواب الخارجية	الأبواب الداخلية	نوع الاسقف	نوعية العزل
حديد	خشب	خرسانة مسلحة	حراري مائي
أرضية الغرف	أرضية المدخل	أرضية الاستقبال	أرضية الأحواش
سيراميك	سيراميك	سيراميك	بلاط

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار			
<input checked="" type="checkbox"/> الكهرباء	<input checked="" type="checkbox"/> المياه	<input checked="" type="checkbox"/> الهاتف	<input checked="" type="checkbox"/> التصريف
عدد عدادات الكهرباء: 6	عدد عدادات المياه: 1		
أرقام عدادات الكهرباء: 80-12-328	أرقام عدادات المياه: غير مرقم		

المحيط المؤثر للعقار			
<input type="checkbox"/> اخرى	<input checked="" type="checkbox"/> مرفق طبي	<input type="checkbox"/> مرفق أمنى	<input checked="" type="checkbox"/> مرفق طبي
	<input type="checkbox"/> طريق سريع	<input type="checkbox"/> مقر حكومي	<input type="checkbox"/> حديقة
			<input checked="" type="checkbox"/> جامع
			<input type="checkbox"/> سوق تجاري

نطاق البحث ومصادر معلومات المقيم

لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان. مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة رواج وشريكه للتقييم العقاري والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.

القيمة السوقية				الترجيح
بطريقة التكلفة	بطريقة القيمة المتبقية	بطريقة رسمة الدخل	بطريقة البيوع المقارنة	
0 %	0 %	0 %	0 %	الأوزان النسبية للطرق المستخدمة
0.00	0.00	0.00	0.00	مساهمة الطرق المستخدمة حسب الوزن النسبي
القيمة السوقية بعد الترجيح				
478,411.50				القيمة رقماً
أربعمائة وثمان و سبعون ألف و أربعمائة و إحدى عشر ريالاً سعودياً و خمسون هللة				القيمة كتابة
القيمة الاسترشادية للأرض بأفتراض خاص أنها أرض فضاء و التي لا تتحقق إلا بتحقيق الافتراض				
1,302,000.00				القيمة رقماً
مليون و ثلاثمائة و أثنان ألف ريالاً سعودياً				القيمة كتابة
القيمة السوقية للعقار كما هو (المرحلة الحالية من التطوير)				
				القيمة رقماً
				القيمة كتابة
القيمة السوقية للعقار كما هو مقترح (التطوير كما لو كان مكتمل)				
478,411.50				القيمة رقماً
أربعمائة وثمان و سبعون ألف و أربعمائة و إحدى عشر ريالاً سعودياً و خمسون هللة				القيمة كتابة
القيود على الاستخدام والنشر				
<p>يعتبر هذا التقرير سري وهو لاستخدام العميل والمستخدمين المقصودين فقط للغرض المذكور في التقرير ولا يتحمل المقيم مسؤولية استخدامه من أطراف ثالثة، ولا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه سواء في مراسلات أو مطبوعات منشورة دون أخذ موافقة وإذن خطي صريح من المقيم. هذا النموذج قد لا يتناسب مع جميع أغراض التقييم وأنواع العقارات ويجب الانتباه إلى أن هناك طرق للتقييم لم يتم إدراجها في هذا النموذج والتي تعتمد على طبيعة العقار والأسلوب المستخدم مثل طريقة القيمة المتبقية وطريقة الأرباح وغيره من الطرق.</p>				
إخلاء المسؤولية				
<ul style="list-style-type: none"> • هذه الوثيقة المعدة من قبل شركة رواج وشريكه للتقييم العقاري ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ماتم إعدادها له. • لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قرناً للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الإمكان. • أننا لم نخفي أي معلومات هامة في تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حالياً أو مستقبلاً ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا. • ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف. • الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار. • لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. • عملنا طبقاً للإشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دولياً و محلياً. • لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعي كما قمنا بمعاينة العقارات المقارنة وفقاً للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات. • إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أي إجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية. • مدة التقييم (60 يوم من تاريخ التقييم) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار. • هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10% وفقاً لظروف السوق الحالية. • قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة. • هذا التقرير مختصراً لأغراض العميل الداخلية ولا يعتد به دون التقرير المختصر المتكامل وتحفظ شركة رواج وشريكه للتقييم العقاري بتقرير سردي متكامل. 				



الافتراضات والافتراضات الخاصة (إن وجدت)

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه اي التزامات.
- تم استلام صور ضوئية من العميل للصك, وتم استلام بيان تفصيلي يوضح مساحة الأرض , و لم تقم شركة رواج وشريكه للتقييم العقاري بالعمل على التأكد من صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات اخرى.
- إن موقع العقار تم الاستدلال عليه عن طريق البيان المرسل من قبل السادة /
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- تم احتساب مسطحات البناء للعقار حسب البيان المرفق من العميل .
- تم الوصول للقيمة السوقية للأرض بأسلوب المقارنات ,



المشاركون في إعداد التقرير

الاسم	الاسم	الاسم	الاسم	الاسم	الاسم
عبد العزيز ابراهيم الصبيعي	مراد حسن الأمين	حسام محمد عبدالله	المسمى	المسمى	المسمى
المقيم العقاري	مدير قطاع الأفراد	المدير التنفيذي	الوظيفي	الوظيفي	الوظيفي
منتسب - فرع العقار	اساسي زميل - فرع العقار	اساسي زميل - فرع العقار	فئة العضوية	فئة العضوية	فئة العضوية
1210003294	1220000017	1220000075	رقم العضوية	رقم العضوية	رقم العضوية
فرع العقار	فرع العقار	فرع العقار	فرع التقييم	فرع التقييم	فرع التقييم
			التوقيع	التوقيع	التوقيع



هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيّم المعتمد

الاسم	رقم الترخيص	رقم الترخيص	الاسم
موسى بن عبد العزيز موسى	رقم الترخيص	1210000062	الاسم
فرع العقار	فئة العضوية	أساسي - فرع العقار	فرع التقييم
المالك والمدير العام	التوقيع		صفته
12-11-2024	ختم المنشأة		تاريخ التقرير

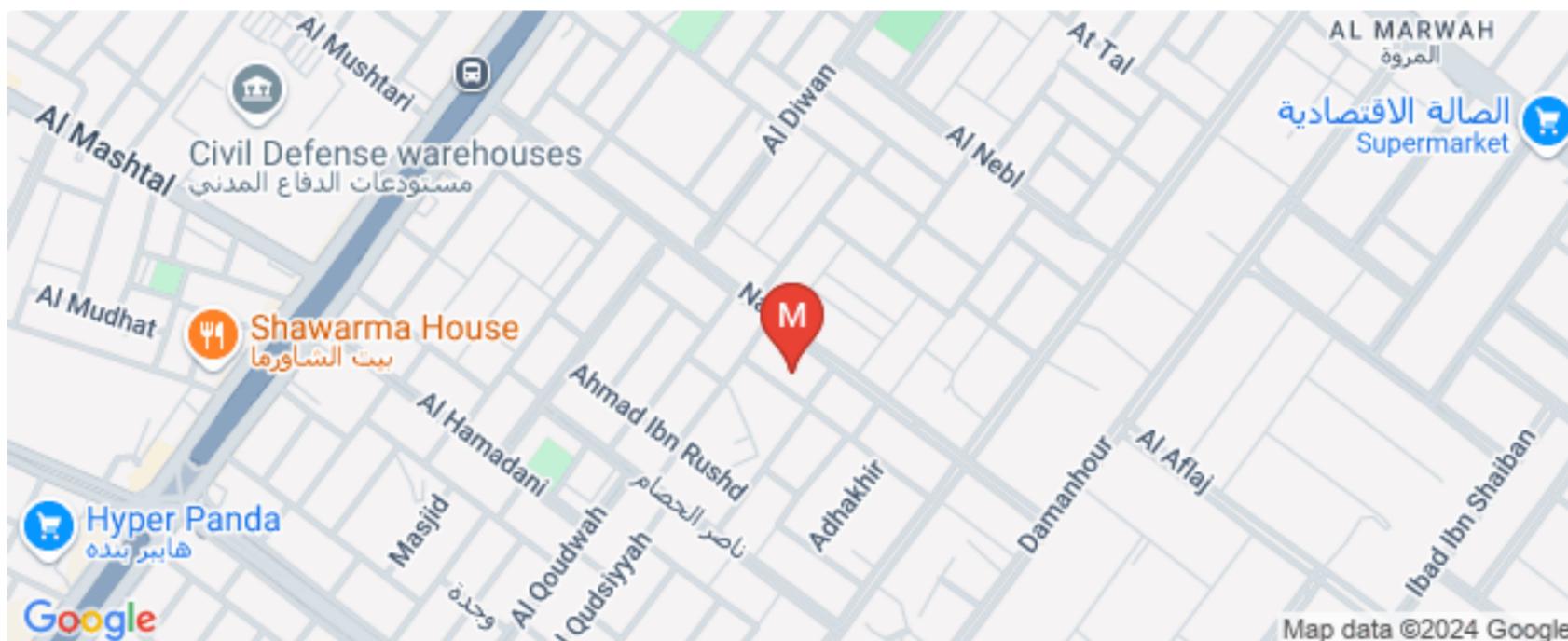


الخرائط

صورة الأقمار الصناعية



صورة الخارطة



المخطط



استعراض الموقع

N

24.539187705830926

E

46.66961311391304

تاريخ الترخيص : 01/03/1437

رقم الترخيص : 1210000062

شركة رواج وشريكه للتقييم العقاري



الصور والملحقات



